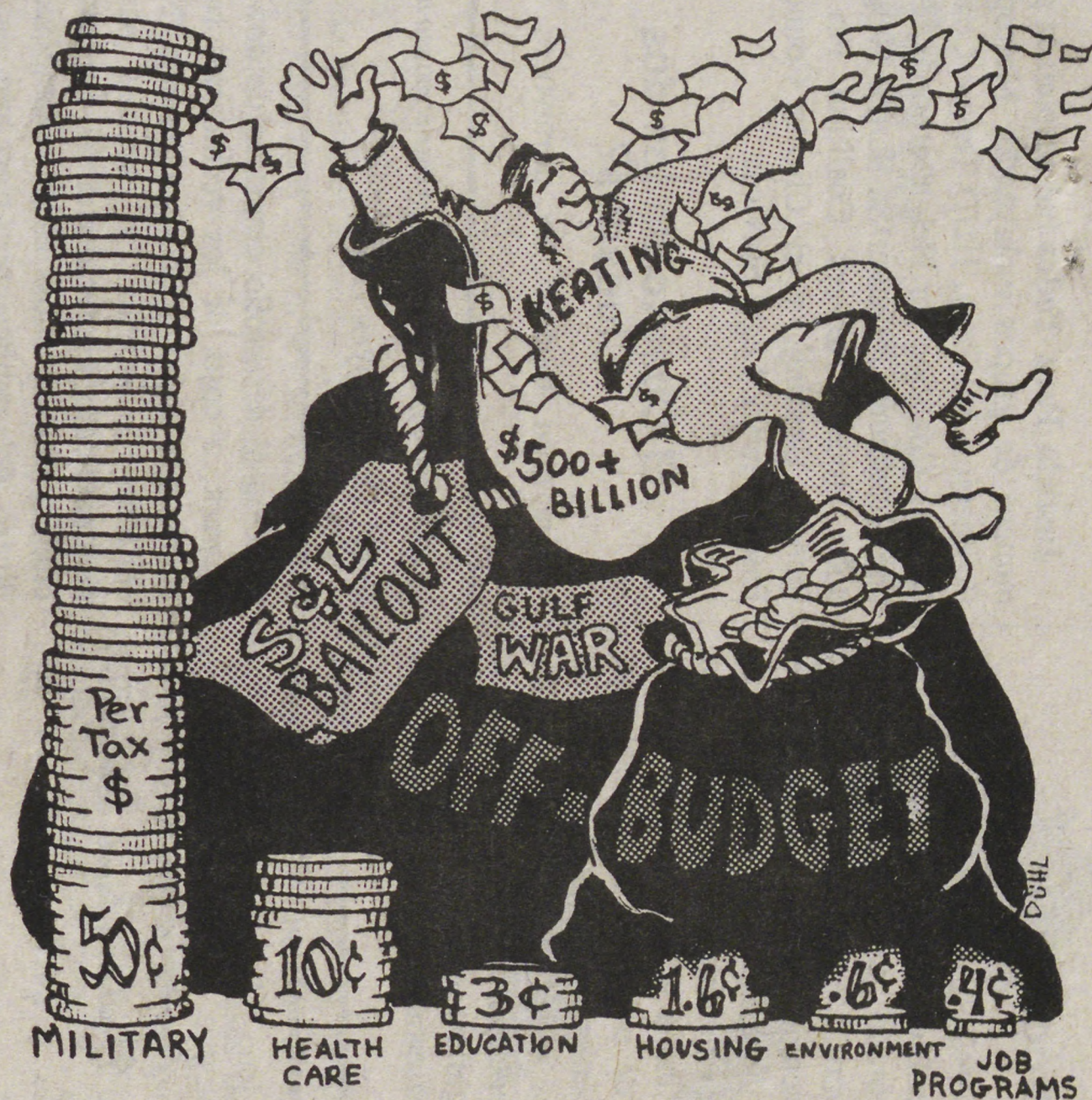
FREE GRATIS

TRI-LINGUAL

IRONBOUND VOICES

Vol. 14 No. 1 April 1991

YOU PAY, WHO SPENDS?

Justice For All:
Part 3

An important conference on the housing crisis in Newark was held Dec. 8, 1990. The event was called "Justice For All: A Peoples' Hearing On The Housing Crisis." The issues raised were so important that we are printing the report from the conference in **Ironbound Voices**. *This is the third part of the series.*

Oversight Bureaucracies Not Doing Their Job

According to the testimony, a major problem for many tenants are the state and federal bureaucracies which are charged with providing "safe, decent and affordable" housing, New Jersey Mortgage Finance Agency and the Department of Housing and Urban Development. In Newark, thousands of tenants live in "HUD buildings". These are buildings which are privately owned, (as opposed to public housing). Some of the buildings are directly monitored by HUD. Others are monitored by NJMFA, which HUD makes grants to. The buildings are often exempt from rent control, or appear at the rent control board as a formality only, and NJMFA and HUD allow continued increases, sometimes in the double digits, to be given to tenants in these buildings. At the same time, services are often dismal and continue to deteriorate. Managers are often incompetent and some treat tenants with arrogance and disrespect. Maintenance staff is incompetent and/or inadequate for the size of the building. There is little, if any, security system in place. Tenants have to fight to gain access to financial records, and when they question expenditures which the landlord lists because these expenditures have never happened (raising the possibility of fraud), their questions are often ignored by NJMFA and HUD.

> *"Someone has to start looking at HUD and the NJMFA because of their failure to follow up...Something must be done about public agencies which have a responsibility to oversee these properties."* **Jim Walker, 15 Hill St. tenant**

> *"NJMFA and HUD have not lived up to their responsibility to provide safe, decent, and affordable housing. They take public money and misuse it by constantly giving inept landlords and managers money they have taken out of our pockets in taxes, and they are not held accountable. They keep giving money away, and don't hold the owners and managers accountable...Why should I continually pay money for services I am not getting? Some of these buildings are exempt from rent control. The first year I lived in my building we got a 58% rent increase."* **Francine Christopher, 440 Elizabeth Ave. tenant**

There is a lack of legal resources for these tenants. Most lawyers are not familiar with the layers of bureaucracy which tenants in these HUD buildings face. In addition, the number of lawyers available to the poor has in general decreased.

> *"Because we have been bringing pressure on the local HUD office, they have finally come out to look at some of the buildings. They never used to do that before."* **Nancy Zak, HUD Tenants Coalition**

Monitoring agencies like NJMFA and HUD continue to pour money into these buildings even when tenants have raised concerns about the expenditures which are claimed. These are public tax dollars. Tenants who speak out have been harassed because they have drawn attention to conditions in their buildings.

Housing Authority: The Problems Continue

Several speakers addressed the issue of the Newark Housing Authority, which runs the City's public housing projects. The Newark Housing Authority has a history of mismanagement. They have allowed high rise buildings to run down in order to justify plans to dynamite over 5000 apartments in high rise buildings. This plan was stopped by a court suit brought by tenants, and community groups in 1989. The court suit required that before any more dynamiting took place, the Housing Authority would have to begin replacing the units on a 1 for 1 basis, as required by federal law. It also requires that the Housing Authority fix up the high percentage of vacant apartments in its many other buildings, and rent them up. A year after the settlement, a New York Times headline, reads: "One Year Later, A Single House", and discusses the fact that only 1 replacement unit had been built a year after the court case. Some replacement units were begun, but construction work was shoddy and behind schedule, and the Housing Authority was involved in a dispute with the contractor. None of the replacement houses were finished, and eventually the City paid to have them demolished.

> *"It seems as though they are letting our buildings go down. We need an exterminator. The playground is horrible. The townhouses have sewage backing up, with feces, and big mice and rodents coming in. In the highrises the elevators halfway work, thee are mice, we smell garbage. I try to get the manager to do something, and he tells me to mind my own business. There have been 5 or 6 people shot here. We have drugs being sold on the property. Yet there are decent people, senior citizens and children living here. We need help."* **Francis Houston, Georgia King Village Tenants Association**

> *"7 women in Hayes Homes organized a committee. Nobody was listening to us. When it rains, feces and water come down from the floor above. We have had to throw out all our clothes which were ruined. Our windows are broken. We froze last year, but they did not care. All they cared about was whether they got the rent. The hallway is dirty. I don't have any visitors. I live there because I cannot afford 7 or 800 a month. They shot my husband during the riots. I worked and put my daughter through college so she could have a better life...They can't keep me down. I'm going to stick up for my rights."* **Pearl Coles, Hayes Homes**

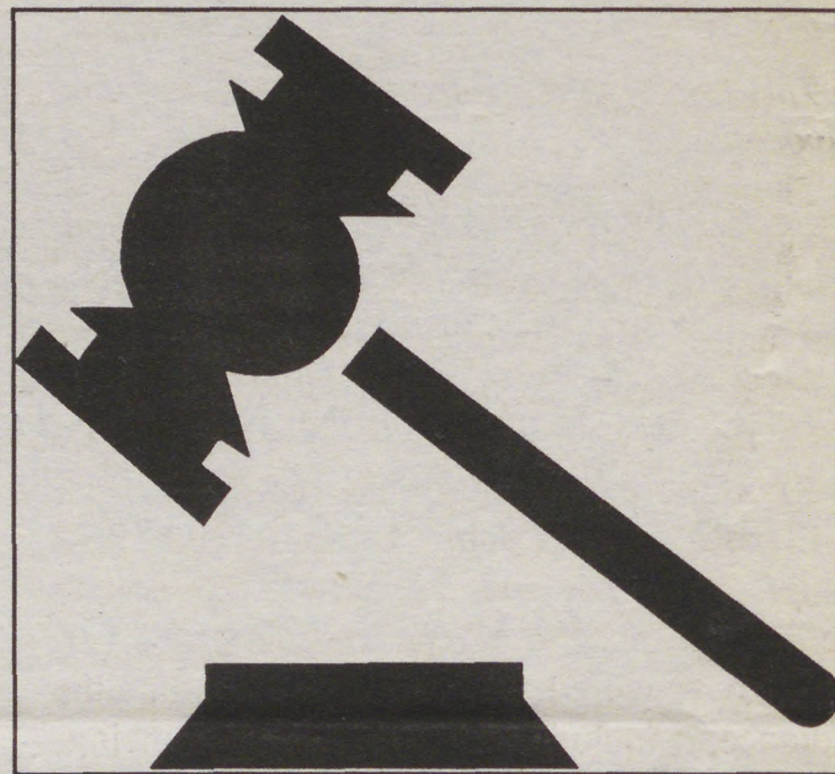
This example illustrates very well the incompetence of the Housing Authority in holding to its construction schedules. While the Housing Authority has begun fixing the vacant apartments, as required under the legal settlement, a staff person hired to monitor the settlement has inspected the work and raised questions about its quality.

> *"The manager is trying to get me to move into another apartment because my apartment has water damage. The apartment he wants me to move into has water damage. I refuse to move to another damaged place."* **Carol Gordon, Hayes Homes**

Ongoing problems of poor maintenance continue. Meanwhile there are still 11,000 families on the waiting list for public housing, because it is some of the only housing affordable to low income tenants in Newark. The Newark Housing Authority is supposed to be monitored by the local HUD office, and recent newspaper articles have told of investigations into fraud and corruption at various housing authorities in the area, and blamed part of the problem on "laxity" on HUD's part in monitoring the local Housing Authorities.

Know Your Rights

Foreclosure in New Jersey

Part II

This article was written by Connie Pascale of Legal Services of New Jersey.

The Foreclosure Judgment

The judgment will probably grant the bank or mortgage company the following relief:

- the right to immediately collect the entire amount owed on the mortgage;
- interest on the amount owed;
- court costs, and attorneys' fees.

The court's judgement will also provide that a writ of execution (an order) be given by the court to the sheriff, ordering the sale of the property and payment to the mortgagee of the money owed on the mortgage. Any surplus money from the sheriffs sale is required to be deposited in the court.

Order For Possession

Usually, the final judgment will include a provision which states that the bank or mortgage company is entitled to possession of the mortgaged premises, as against all owners, occupants, and tenants. If it does, the bank or mortgage company is entitled to obtain a writ of (order for) possession. When the court clerk returns the signed and sealed writ of possession, the writ is delivered to the sheriff of the county where the property is located. The sheriff is then instructed to make demand for possession from the occupants.

Normally, the writ of possession is used after the foreclosure sale in HUD cases, where HUD requires the premises be vacant. This is also true in many conventional mortgage cases. However, the bank could get possession before the sale, especially if it wants to make repairs.

If the bank or mortgage company begins accepting rent from the occupants after the judgment, a new landlord-tenant relationship may be created. The tenant then would enjoy all of the protections of New Jersey landlord-tenant laws, and could only be evicted from the premises with good cause.

Sheriff's Sale

Following the foreclosure judgment, the sheriff must advertise the property in two newspapers, for four weeks each.

The advertisement must state when and where the property will be sold. On the date set for the sale, the property will be sold by the sheriff to the highest bidder. The sheriff must then wait 10 days before giving the new buyer a deed.

At the end of the 10-day period following the sheriff's sale, unless the homeowner has redeemed the property or filed a bankruptcy petition, the sheriff will deliver a deed to the person who purchased the property at the sheriff's sale. Once this happens, *the original homeowner no longer has any ownership rights regarding that property.* The previous homeowner is entitled, however, to receive any surplus funds that result from the sale.

The homeowner can ask the sheriff to postpone (delay) the sale. But this can only be done twice, and the sheriff can only delay the sale for 30 days each time. The sheriff will usually grant a postponement if the homeowner has a good reason for asking for one. One such reason would be that the homeowner is trying to sell the property him- or herself, and is close to completing the sale.

Note: Up until the property is sold by the sheriff and the deed is given to the new buyer, the original homeowner is free to sell the property. This is often a good idea, because the homeowner will usually be able to get more money for the house than the sheriff will. This means that there will be more money left over for the homeowner after the mortgagee (bank) is paid off.

Settlement and Redemption

At any time during the foreclosure process, the homeowner and the bank may be able to reach an agreement and settle the case. These settlements usually require the homeowner to pay all of the back payments plus the bank's costs and attorney's fees. (The attorney's fee are limited by law to a certain percentage of the mortgage amount.) The settlement will also require the homeowner to resume paying the full monthly mortgage payments. In return for these payments and promises, the bank will drop the foreclosure case and reinstate the mortgage.

The homeowner also has the right to redeem (save) the property after the foreclosure suit has started. The original homeowner has the right to redeem the property at any time prior to the sheriff's sale, plus for a short time after the sale. The homeowner can redeem the property by paying the amount set forth in the writ of execution (usually the whole amount of the mortgage, plus attorney fees, interest, and other costs) together with the sheriff's fees and commissions. The original homeowner also has an absolute right to sell the right to redeem. In this way a homeowner who lacks the funds to redeem his or her home can sell the right to another party who has the cash, thus avoiding the loss of all of his or her equity in the property.

Note: After the sheriff's sale has taken place, the homeowner still has ten more days to redeem the property, by paying the amounts indicated above. If, during these 10 days, the homeowner files a Chapter 13 bankruptcy petition, the homeowner gains an additional 60 days during which he or she can redeem the property or sell that right to another party.

Helpful Phone Numbers

Ironbound Community Corp. 344-7210

Essex-Newark Legal Services
- Main 624-4500
- Hispanic Unit 642-8707
- Senior Citizen Unit 675-8272

Rutgers Urban Legal Clinic 648-5576

Rutgers Legal Aid Clinic 624-5300

Family Leave Act Enforcement

Division on Civil Rights 648-4831

Public Advocate 609-292-1692

NJ Division of Law & Public Safety Consumer Affairs Division
- Information 643-6400
- Enforcement 643-3500
- Complaints 648-3622
- ActionLine 648-3295

Essex County Welfare Department 733-3059

Looting the Banks Next

by Steve Watrous

This article is reprinted from the Milwaukee Advocate.

The looting of the finance industry is still going on. It's just moved from S&L's (Savings & Loans) to banks and insurance companies, says Stephen Pizzo, one of the nation's leading experts on the Savings & Loan rip-off and co-author of "Inside Job: The Looting of America's Savings and Loans.

Pizzo spoke at a public forum recently held to demand a fair and democratic solution to the S&L scandal.

Pizzo covered many subjects for the audience, including campaign financing, operations of organized crime, the Bush family, ethics, and failures in the media and educational system. Two areas of special interest to readers are the danger of future rip-offs and how some of the past thefts went to help the Nicaraguan Contras.

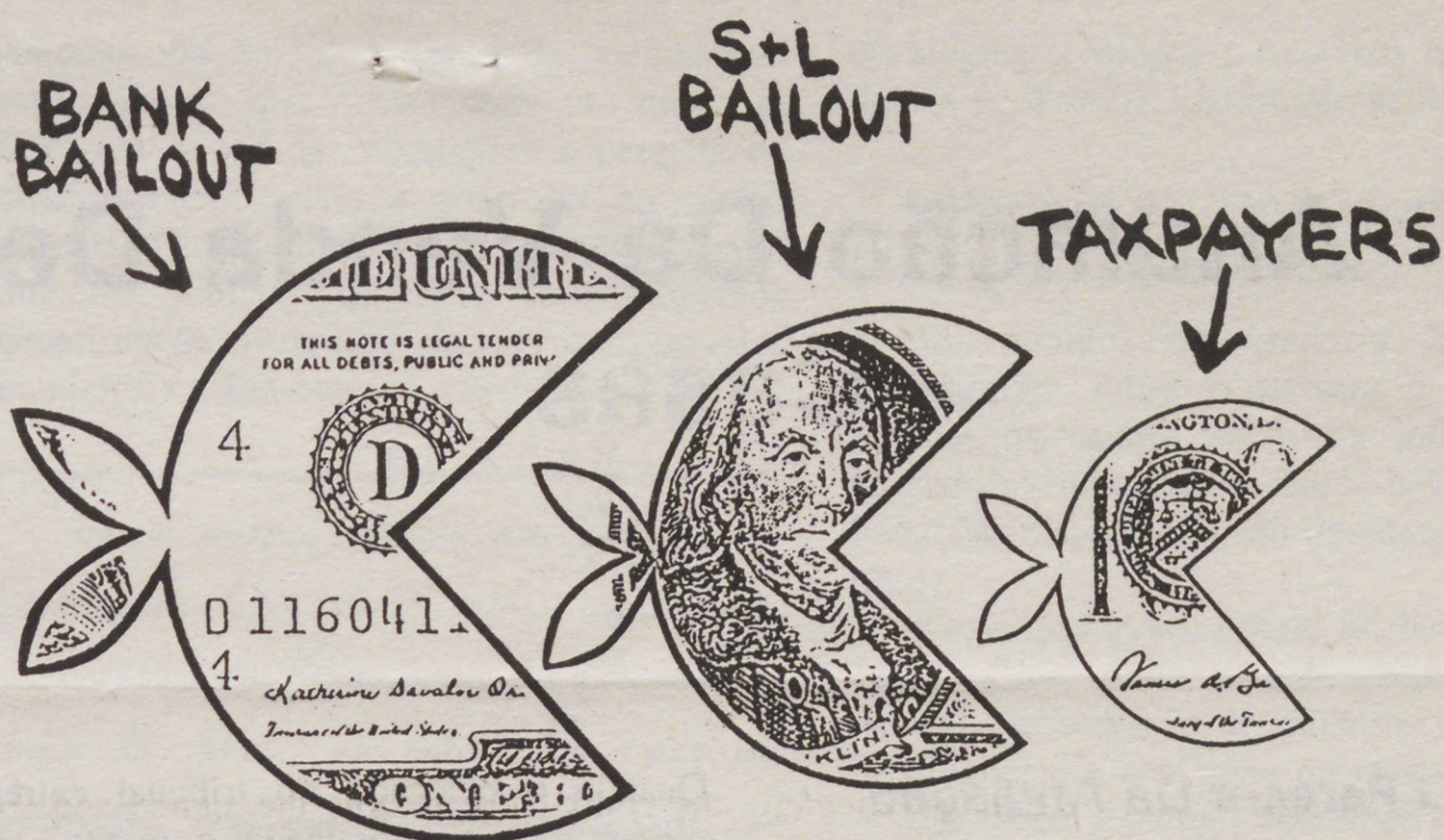
Banks Next

Pizzo described how network of crooks probed legitimate businesses looking for scam opportunities. The S&Ls are now too closely watched, he said, but deregulation has opened some new doors.

Pizzo maintained that the crooks are now working on banks, pension funds, and insurance companies. The Glass-Steagall Act, he explained, was passed after the last depression "because banks were investing in the stock market and went down the tubes with the market. So we passed this law saying they can't do that." Now, Alan Greenspan, former employee of Charles Keating (Keating was recently in the news because he was accused of paying 5 senators money to keep regulators from investigating S&L fraud) and now Chairman of the Federal Reserve, is deregulating the banks.

Pizzo emphatically opposed both the method and the effect of this deregulation. "So the banks want to get into the stock market and insurance. All Alan Greenspan is doing is letting them do it. Where is the Senate Banking Committee? They should be holding hearings on this. Hell no! They don't want to hold hearings about deregulation...because they got burnt so bad with the Keating Five (the five senators accused of taking money from Keating to defend Lincoln S&L from regulators)."

Readers may wonder how the S&L crooks can move into other finance industry jobs despite being under investigation or indictment by the government. Pizzo says it's no problem. "They wear suits and ties. They don't look like muggers, they don't look like crooks. They just complain that these stodgy old federal bureaucrats are making their lives miserable, chasing them around, victimizing them. People believe them."

How would taxpayers be affected by banking deregulation? When the banks collapse, they'll be saddled with more taxes to pay for it," said Pizzo. The government cannot afford to pay back the finance industry theft with dollars at the present value, and Pizzo suggested that double-digit inflation may be the only way out.

Taxes and inflation are not the only are not the only costs of the mismanagement of our money. "Hospitals are not going to get built, day care centers are not going to get built, bridges are not going to get repaired, infrastructure is not going to get repaired," said Pizzo.

"But who's ever going to prove that. who's ever going to say a senior citizen center was not built because of the real estate crisis? You can't draw a direct cause and effect with each not-done project. But that's the bottom line. The government doesn't have the money to do it. They're dead broke. A lot of good things that could have happened are not going to happen."

Contra Cash

One of the most startling and least reported revelations of the S&L scandal was the relationship between the CIA, organized crime, and the Nicaraguan contras.

Pizzo was not familiar with the long history of cooperation between the CIA and mafia when he began the S&L investigation. "We were following S&L crooks and heard vague references to national security operations." As research progressed, he said, "We almost always found the convergence of organized crime and intelligence operations,..working simultaneously in the same place."

Pizzo explained that "people with intelligence agency ties were using banks and S&Ls both to launder money that was being put through covert operations, and then, on some occasions, using it to fund freight airlines...that kind of thing." He maintained that these people frequently failed to pay back all or part of the loans to the institution (S&LS), "and the institutions failed."

Iran-contra conspirator John Singlaub was looking for a lot of C-130 cargo planes in the mid-1980's according to Pizzo. He went to banks that had repossessed these lanes and arranged for them to be donated to the contra effort as a patriotic cause. He was successful in this, reported Pizzo, especially in Arizona.

Pizzo told the story of a plane that later became famous. Ollie North once called a former Air America pilot in Oklahoma who owned a plane. North arranged for the insured plane to be stolen, then the pilot and his plane went to a contra training camp. "He was defrauding insurance companies from the basement of the White House!" declared Pizzo. "The lane was later shot down over Nicaragua, resulting in the capture of Wisconsin native Eugene Hasenfus.

It is nearly impossible to find a "smoking gun" in these covert operations, said Pizzo, but there are some remarkable collections of evidence. "I think one of the clearest examples is Lincoln S&L's $40 million in loans to Covenant House in New York, to Father Bruce Ritter."

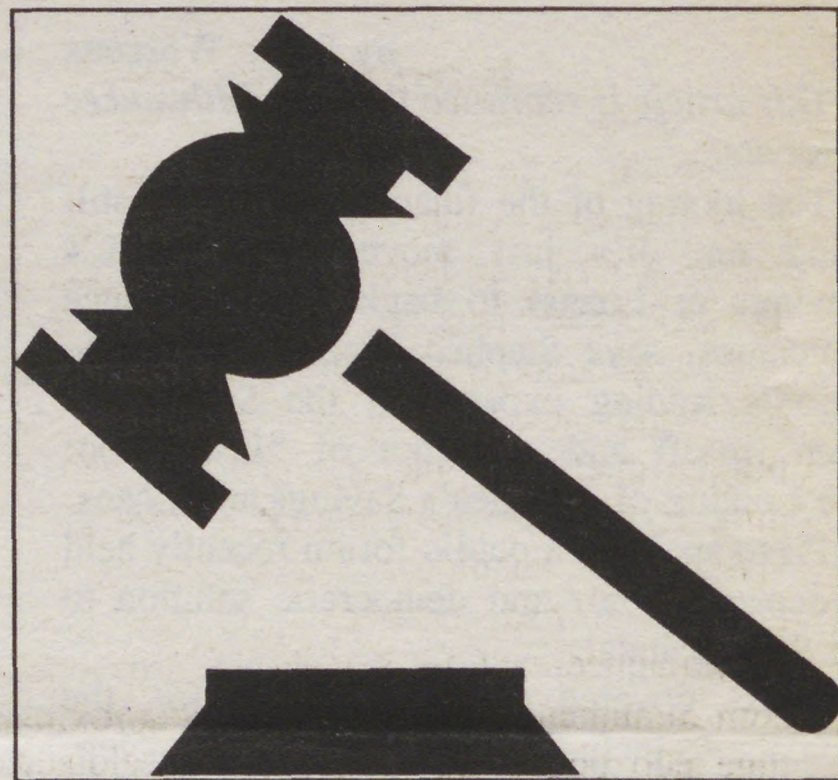
The Covenant House board includes a life-long friend of George Bush, who heads a company called "Americares". Americares is this huge airlift company that supposedly ships humanitarian aid around the world. It flew a lot of humanitarian aid to Central America during the 1980's," said Pizzo. "Covenant House has 25 operations for orphans in Central America - Honduras, Costa Rica, Guatemala. It is run by Alberto Arzuz, who was Somoza's right hand man (Somoza was the former Nicaraguan dictator) and is a known CIA agent.

"They flew into a village where the Miskito Indians were, and started unloading the stuff that was supposed to be medical supplies. One of the crates fell off the plane and opened up, and it was guns! Guns, coming from Covenant House through Americares!" (The Miskito Indians live on both side of the Nicaragua-Honduras border, and some supported the contras). Pizzo believes that part of the Lincoln S&L money went to the contras through Americares.

The aid to the contras and the great S&L rip-off seem to have stopped for now, but the clean up bill is $17 billion in Nicaragua and $500 billion in the United States. Unless we learn from the problems of financial deregulation and influence peddling in Congress and make some big changes, said Pizzo, we can be assured of more such bills in the future.

Although details of this story broke last February in the Houston Post, a major daily, most of the other mass media around the country have ignored this information.

Saibam Os Seus Direitos

Anulação Da Venda De Casas

O Parecer Da Anulação

O parecer possivelmente garantirá ao banco ou companhia financiadora os seguintes direitos:

- O direito de recuperar imediatamente a quantia total que se deve na hipoteca
- Os juros
- O custo do tribunal
- Os honorários do advogado

O parecer do tribunal emitiráuma ordem de execução para o "sheriff" que permite a venda da propriedade o pagamento ao credor do dinheiro que se deve na hipoteca. Qualque dinheiro extra da venda executada pelo "sheriff" por lei tem de ser depositado no tribunal.

Ordem Da Ocupação

Normalmente o parecer final incluirá uma clausula a qual diz que o banco ou a companhia financiadora tem o direito à ocupação das instalações hipotecadas, no que diz respeito aos donos, ocupantes ou inquilinos. Sendo assim, o banco ou companhia financiadora tem o direito de obter um ordem de direito à posse.

Numeros De Telefone De Auxilio

Corporação Da Comunidade Do Ironbound	344-7210
Serviços Legais De Essex-Newark	
Principal	624-4500
Unidade Hispanha	642-8707
Unidade de Cidadões da Terceira Idade	675-8272
Clinica Urbana Legal De Rutgers	648-5576
Clinica de Ayude Legal De Rutgers	624-5300
Divisião sobre Direitos Civis	648-4831
Público Advogado	609-292-1692
Departamento Da Lei e Segurança Pública: Departamento Da Direitos Do Consumidore	643-3500
Agencia do Welfare do Condado de Essex	733-3059

Quando o delegado do tribunal entrega o direito de posse assinado e selado, este é entregue ao "sheriff" do condado aonde a propriedade está localizada. O sheriff é intimado o então a forçar a entrega pelos ocupantes normalmente o direito à posse é usado depois da venda da propriedade penhorada em casos HUD, onde HUD requere que as instalações se tornem devolutas. A mesma coisa acontece em casos de hipotecas convencionais. Contudo o banco podia tomar posse antes da venda especialmente no caso de querer fazer reparações. Se o banco ou companhia financiadora começa a aceitar rendas dos ocupantes depois do parecer do tribunal um novo entendimento do senhorio com o inquilino pode ser iniciado. O inquilino entao teria o direito das leis de protecção do estado de New Jersey e só poderia ser despejado por uma causa justa.

Depois da decisão do tribunal o "sheriff" tem de anunciar a propriedade em dois jornais, durante quatro semanas.

O anuncio tem de dizer quando e onde a propriedade será vendida. Na data de venda, a propriedade será vendiada à proposta mais alta. O "sheriff" tem então de esperar 10 dias antes de entregar. A escritira ao novo comprador no fim do periodo de dez dias seguido a venda pelo "sheriff' a não ser que o proprietário tenha redimido a propriedade ou invocado bancarrota, o "sheriff" entregará a escritura a pessoa que fez a compra nesta venda quando tal acontece o proprietario original jámais terá quaisquer direitos de propriedade sobre aqule imóvel. O proprietário anterior tem o direito, contudo, a receber o dinheiro extra resultante da venda.

O proprietario pode pedir ao "sheriff" para adiar a venda, mas isso só se pode fazer duas vezes e o sheriff não pode exceder 30 dias de cada vez. O sheriff geralmente garantirá um adiamento se o proprietario tem uma razão justificada. Uma razão boa é quando o proprietário experimenta vender a propriedade e está perto de concluir a venda.

Nota: Até que a propriedade seja vendida pelo "sheriff" e escritura seja entregue ao novo comprador, o proprietário original tem o direito a vender a propriedade, ele proprio.Isso é muitas vezes uma boa ideia, porque o proprietário normalmente será capaz de conseguir mais dinheiro pela propriedade do que o sheriff. Isso significa que haverá mais dinheiro pela propriedade do que o sheriff. Isso significa que haverá mais dinheiro para o proprietario depois dos pagamentos da hipoteca ao banco.

Fecho Do Contrato E Redenção

A qualquer momento durante o processo da anulaçao da venda. O proprietario e o banco podem chegar a uma cordo e resolverem o caso entre eles. Estes acordos geralmente requerem que o proprietário faça todos os pagamentos em atrazo incluindo os custos do banco e do advogado. (Os honorarios do advogado são limitados por lei a uma certa percentagem do custo da hipoteca). O acordo tambem exige que o proprietario comece a pagar por inteiro os pagamentos mensais da hipoteca. Como recompensa por estes pagamentos e promessas, o banco para o processo de anulaçao da venda e volta a validar a hipoteca. O proprietário tambem tem o direito de redimir a propriedade depois que o processo de anulação da venda foi iniciado.

O proprietário original tem o direito de redimir a propriedade a qualquer momento antes da venda feita pelo sheriff ou pouco depois da mesma. O proprietário pode redimir a propriedade pagando a quantia exigida pelo direito de execução (geralmente a quantia total da hipoteca, mais os honorários do advogado, juros e outros custos) juntamente com os honorarios do "sheriff" e as comissões. O proprietario original tem tambem o direito absoluto de vender o direito de remissão. Deste modo, um proprietario sem dinheiro para redimir a sua casa pode vender o direito a um interessado que pode pagar, assim evitando o prejuizo do valor que tem investido na propriedade. **Nota:** Depois que a venda pelo "sheriff" foi executada o proprietário ainda tem 10 dias para redimir a propriedade pagando as quantias acima indicadas. Se durante estes 10 dias o proprietario faz um pedido ao tribunal invocando o capitulo 13 de Bancarrota terá 60 dias adicionais durante os quais pode redimir a propriedade ou vender esse direito a outra pessoa.

A Crise De Habitaçao

Introdução

No dia 8 de Dezembro de 1990, Justiça Para Todos Uma Averiguação Jurídica Sobre A Crise de Habitaçã o teve lugar na 2 Igreja Presbeteriana em Newark.

"Escolhamos o periodo entre Thanksgivine e o Natal para ter esta averiguação jurídica, porque queriamos mostrar que esta não será uma época feliz para alguns - para os que vivem em condições pobres, pagando o aluguer, e não recebendo serviços básicos como aquecimento e elevadores, preocupados com o aumento de aluguer que se apróximam que não podem ser pagos, ou desalojados e enfrentando o facto que há tão poucas habitações disponíveis para quem ganha pouco, e quase nenhumas a serem construídas," disse Frank Hutchins, um dos oragnizadores.

"Precisamos de algum lado para viver...Estes complexos novos que estão aparecer não são para nós. Vamos ser empurrados fora de Newark. Estavamos aqui no mau tempo e queremos estar aqui no bom tempo." **Frances Houston, Associação de Inquilinos de Georgia King Village**

"Em quase todas a reuniões do Consulo da Cidade houve inquilinos queixando-se de que não têm serviços como aquecimento ou elevadores. Mais tem de ser feito para estar seguros de que os serviços que as pessoas pagam são dados e que estes edificios não se deixam mais abaixo, e aumentar a escacês de apartamentos baratos."

No dia a averiguação, um numero de pessoas atestaram sobre a crise, como os afecta e o que se pode fazer para melhorá-la. Os oradores incluiram inquilnos, representantes dos desalojados, e membros da comunidade ou organizações sem lucro que têm a ver com os assuntos de habitação.

O panel de pessoas ouvindo o testamento incluem: Ken Aman da Comissão de Paz e Justiça da Arquidiocese da Newark, Jackie Gibbs da Clinica Legal Femenina de Rutgers, Jaqueline Lawrence - Presidente do NAACP da area de Newark, Jesse Rivera - Serviços de Emergência de Familias de Newark, Susan Field - Junior League de Montclair e Newark, C. Steven Jones do Sacerdócio Ecumenical Metropolitano.

Esto foi o quarto ano que tal averiguação Jurídica teve lugar.

Justiça Para Todos foi patricionado por um numero de grupos, incluindo: Sacerdócio Ecumenical Metropolitano, Coalição de Vizinhanças de Newark, Coalição de Inquilinos do HUD, Centro Comunitário Protestante/Casa Vizinhança St. James, Coalição de Newark Para Habitações de Salários Baixos, e o Consulo de clientes dos Serviços Legais do Condado de Essex Newark.

Conto De Duas Cidades?

Um numero de oradores chamaram atenção à dinâmica do desenvolvimento de negócios da baixa, à custa da vizinhanças residenciais, que continuam a declinar. Edificios novos de repartições e parques de estacionamento estão a abarrotar no centro da cidade, em muitos casos financiados com dinheiro publico por meio de abatimentos generosos de taxas, apoiados por bons serviços municipais. Entretanto, nas vizinhanças, a qualidade de vida continua a piorar. Drogas e crime aumentam, a policia não responde rápidamente às chamadas, a colecta do lixo não é feita frequentemente ou bem feita em muitas àreas, escolas deterioriam, programas recreocionais abrem menos e menos se não fecham de todo, etc. Em habitação, uma demonstração vivida deste contraste é a rápida construção e venda de desenvolvimentos como "Society Hill", que atrai proficionais de fora da cidade que podem pagar estas casas, e ao mesmo tempo, a distroção de apartamentos de habitações publicas, os unicos apartamentos que estão disponiveis para residentes de salários baixos. O Housing Authority of Newark planeou demolir mais de 5000 apartamentos. Foram parados por um esforço organizado, quando inquilinos, 1 membro do Consulo Municipal, e grupos da comunidade sem lucros na Coalição de Newark para Habitações para Gente de Salários Baixos, os levou a tribunal em 1989. A sentença requer a renovação 1 por 1 de apartamentos que eram para ser destruídos, e o arranjo de um grande numero de apartamentos vazios que existem no momento em edificios de habitações publicas. Porém, nenuma das renovações começaram, e a qualidade de trabalho que o Housing Authority está a fazer em arranjar os apartamentos vazios é questionável.

"Agora mesmo, oficiais na Cidade, na Câmara do Comércio e outras organizações estão a falar uma Renascença que é sómente no centro da cidade, na baixa...Há casas em construção, mas que tipo de habitações?...A maioria de nós gostariamos de lá viver, mas é só um sonho de que algum dia o poderiamos fazer...Uma das coisas que temas de exigir é que haja casas de aluguer a baixos preços, que pessoas, estas pessoas esquecidas, possam pagar. Se não falamos disso, um Conto de Duas Cidades irá continuar. Haverá duas cidades mais e mais à parte." **Frank Hutchins, Coalição para Salvar o Controlo do Aluguer**

"Newark esta a mexer-se, mas não é para mim." **Pearl Cole, Hayes Homes**

Planos estão a progredir para habitações de compra mas não há planos para habitações de aluguer a preços e numeros que os residentes de Newark necessitam actualmente.

Perigo de Conversão a Andares

Um numero de oradores expressaram preocupação sobre o passará a inquilinos, pessoas de salário baixo ou médio, se os alugueres continarem a subir, e se as unicas habitções disponivieis são de compra a preços altos.

O exemplo que foi dado foi de Hoboken e Jersey City, onde a conversão a andares causou a eliminação de milhares de unidades de aluguer e a escalação de rendas.

Um recém exemplo dramático do efeito de conversão a andares é os Apartamentos Forest Hill, que foi comprado por um dos construtores que já tinha feito conversões a andares em Jesey City. O construtor foi dado um abatimento de taxas pelo Consulo Múnicipal para converter este edificio de baixos e médios salários no bairro do norte em andares. De um total de apróximadamente 480 unidades, 200 unidades estão ainda presentemente vazias! Isto é espantoso numa cidade com uma tremenda falta de habitações de aluguer.

"Eu vivo nos Apartamentos Forest Hill no bairro do norte. Este é um complexo grande em Newark, onde a necessidade para habitações de aluguer é enorme, onde há mais de 200 unidades vazias. Isto é o resultado da conversão a andares. O construtor recebeu um abatimento de taxas da cidade. Conversão a andares está a desalojer gente e a destabilizar a comunidade. Há 5 ou 6 mais aplicações para conversões a andares em Newark, agora." **Richard Cammarieri, Associação de Inquilinos de Forest Hills.**

Há pelo menos mais 6 conversões a andares a serem planeados na cidade: 3 no bairro do norte, e 3 no bairro do sul.

Residentes inquilinos viram que conversões a andares corta o numero disponivel de apartamentos, e preocupam-se que eles não terão nenhum lugar para viver se as conversões continuarem, não houver construção de habitações de aluguer, e o numero de unidades de aluguer diminuir. Como um orador disse, "Parece que ser um inquilino é um crime económico. Se um não é dono de algo, um é tratado como se fosse menos de humano."

"A cidade não deve de estar a subsidiar conversões a andares dando abatimento de taxas." **Nancy Zak, Coalição de Inquilinos do HUD**

Sepa Sus Derechos

La Defalción En New Jersey

El Defalco Judicial

Esto le ofrece la oportunidad al banco de:

- Recoger todo el dinero que se le debe immediatamente.
- Interes en la cuenta.
- Los gastos de la corte.
- Los gastos del abogado.

La corte tambien le ofrece el derecho de execución que le da la orden de vender la propiedad y recuperar su dinero. Bayo la dirección del Sheriff cualquier dinero que sobre sera depositado en la corte.

Orden De Posseción

La orden judicial le da permiso al banco de cojer su propiedad en contra el dueño o los inquilinos. Si este sucede el banco recibe una orden de posseción. Que luego es enviada al Sheriff de donde la propiedad es localizada. Y el Sheriff le envia notas a todos los inquilinos. Normalmente la orden de posseción es usada despues de un defalco en los casos de HUD en cuales HUD requiere que desahlogen la propiedad. Esto tambien puede occurir en defalcos convencionales. Pero tambien el banco puede cojerla antes de venderla especialmente si quiere hacer reparaciones.

Si el banco accepta el alquiler de los inquilinos el banco puede comenzar una relación de inquilinos bancos. Entonces esto protege los inquilinos bajo la ley de dueños y solo con buena causa pueden ser notados.

Venta Del Sheriff

Despues del defalco judicial, el sheriff tiene la obligación de anunciar la propiedad en dos periodicos por 4 semanas corridas.

Esto debe de decir cuando y donde venderan la propiedad. En este dia la persona que pague mas lograra la propiedad. El Sheriff tiene que esperar 10 dias antes de dar una nueva papeleta de propiedad.

Despues de 10 dias el Sheriff entregara esto si el dueño no intenta recuperar su propiedad o declarar bancarota. Despues de esto el dueño anterior no tiene ninguen derecho a esta propiedad. Pero si a algun dinero que sobre de la venta despues de pagar el banco. El dueño puede pedir al Sheriff que cambie el dia de la venta. Pero esto puede hacerce solamente dos veces por 30 dias cada vez. Esto sera hecho solo si el dueno tiene una buena razon para pedirlo, como que el esta tratando de vender le propiedad para pagar su cuenta.

Nota: Hasta que la propiedad no sea vendida por el Sheriff, el dueño original puede vender la casa. La cual es buena idea porque el dueño puede obtener mas dinero que el Sheriff por la venta. Esto le ofrece la oportunidad al dueño a hacer mas dinero despues de pagar su cuentas.

Acuerdos y Redempción

Durantes cualquier proceso el dueño puede pedir al banco que lleguen a un acuerdo para resolver el caso. Estos acuerdos usualmente requieren que el dueño pague todos los pagos atrasados mas el costo de corte y el abogado. (El costo del abogado es un porcentage de la cuenta). Tambien requiere que el dueño pague todos sus pagareses mensuales y a tiempo. Asi solamente el banco puede tunbar los cargos.

El dueño puede salvar su propiedad despues de un acuerdo judicial, antes de la venta y unos dias despues de la venta. Esto quiere decir que el dueño paga toda la cuenta los costos de la corte y abodagos, y otros costos incubridos. Tambien el dueño puede vender para saldar la cuenta y no perder todo su dinero.

Nota: Despues que el Sheriff haya vendido la propiedad el dueño puede satisfacer la cuenta en 10 dias pagando la cuenta como se explica arriba. Si el dueño llena los papelos de bancarota el tiene 60 dias mas para resolver esta situación. El cual puede solucionarce por una venta.

Numeros De Telefono Provechoso

Ironbound Community Corp.	344-7210
Essex-Newark Servicios Legales	
Numero Principal	624-4500
Unidad Hispaña	642-8707
Unidad de Ancianos	675-8272
Rutgers Urban Clinica Legal	648-5576
Rutgers Clinica de Ayuda Legal	624-5300
División de los Derechos Civiles	648-4831
El Advocato Público	609-292-1692
La División De Leyes y Seguridad Publicas de New Jersey: La División de Asuntos Consumidores	643-3500
Agéncia del Welfare de Condado de Essex	733-3059

La Crisis De Viviendas

Introducción

En Dic. 8, 1990, **Justicia Para Todos: Hubo Una Reunión Por la Crisis de Viviendas**, celebrado en la Iglesia Presbiteriana en Newark.

"Nosotros escogimos el tiempo entre Thanksgiving y Navidad para celebrar esta reunión, porque quisimos demostrar que mucha gente no iba a tener esos dias felices en la condición de pobresa que se encentran viviendo estas personas. Pagando alguiler y no recibiendo los servicios como calefacción y elevadores, preocupados por lo que le van a aumentar de alguiler, que no van a poder pagar o con la insertidumbre de quedarse sin hogar por la falta de viviendas a bajo costo. Y todavia no a sido construido ninguna vivienda," dijo Frank Hutchins, uno de los organizadores del evento.

> *"Nosotros necesitamos un sitio en donde vivir...Estos nuevos condominios que vienen no son para nosotros. Nosotros vamos a ser expulsados de Newark. Nosotros estamos aquí desde los tiempos malos y queremos estar en los buenos también."* **Frances Houston, Georgia King Village Asociación de Inquilinos**

"En casi todas las reuniones del City Council an habido inquilinos hablando que no tienen calefacción ni servicios de elevadores. Algo más se tiene que hacer para segurarse de que los servicios que ya se están pagando sean proveidos y que estos edificios no se permita que se deterioren, más de lo que estan y que se añada más oportunidad de apartamentos que se puedan pagar."

En el día de la reunión, un número de personas testificó acerca de la crisis que hay de vivienda, como la afecta, y que se puede hacer al respecto. Los portavoces incluyendo inquilinos, representantes de los que no tienen hogar, y miembros de la comunidad y organizaciones no lucrativas que interceden por la condición de la vivienda.

El panel de personas que oyeron estos testimonios fueron: Ken Aman del Archdiocese of Newark Commission on Justice and Peace, Jackie Gibbs de Clinica Legal de Mujeros Rutgers, Jaqueline Lawrence - Presidente de NAACP, Jess Rivera - Servicios Emergencios de Familias de Newark, C. Steven Jones - Metropolitan Ecumenical Ministry, y Susan Field - Junior League de Newark y Montclair.

Este fué el cuarto año que dicha vista publica sea celebranda.

Justicia Para Todos fué auspiciada por un numero de grupos incluyendo: Metropolitan Ecumenical MInistry, HUD Tenant Coalition, Newark Coalition for Neighborhoods, Protestant Communitiy Center/St. James Neighborhood House, Newark Coalition For Low Income Housing, y el Clients Council de Essex Newark Legal Services.

El Cuento de las dos Ciudades?

Un gran numero de portavoces prestó atención al desarrollo dinamico de downtown Newark, a costa de los vecindarios residenciales, que an continuado en desenso. Nuevos edificios de oficinas y espacios para estacionamiento a crecido en el centro de la ciudad, en muchos casos financiado con dinero del publico por trasmano de taxes. Entretanto, en los vecindarios, la calidad de la vida sigue declinando. La droga y el crimen aumenta y cuándo se llama la policia, no responde a tiempo, la colección de basura no es frecuentemente y en algunas areas apenas, las escuelas se deterioran, los programas de recreación son menos y menos cada dia, etc.

> *"Newark va en asenso, pero no es para mi."*
> **Pearl Cole, Hayes Homes**

En vivienda, una real demostración de este contraste es la rapida construcción y marketeo que se desarrolla en "Society Hill", que atrae profecionales de afuera que pueden comprar estas casas en el pueblo, y a la misma vez la destrucción de viviendas publicas, las unicas viviendas que estan disponibles a bajo costo para los residentes. La Autoridad de Viviendas de Newark a planeado desvaratar sobre 5000 apartamentos. Fué impedido por las organizaciones con que se esforzaron los inquilinos. Fueron llevados a corte por un grupo menoritario en 1989, Newark Coalition for Low Income Housing. El arreglo que hicierno fué que por un apartamento que se destruyera otro se construyera. Como pueden ver ninguno todavia se a empezado.

> *"Ahora mismo oficiales de la ciudad y la Camara del Comercio y otras organizaciones vienen hablando acerca de un Renacimiento que es solamente en el centro de la ciudad - "downtown"...Van haber viviendas construidas, pero qué clase de viviendas? Muchos de nosotros queremos vivir en ellas, pero será un sueño para nosotros que un dia podramos vivir en ellas...Una de las cosas que nosotros demandamos que halla viviendas al costo que nosotros podamos pagar que gente como nosotros ya gente olvidada, podamos pagar. Si nosotros no hablamos, el cuento de las dos ciudades va a continuar. Van haber dos ciudades, cada día más y más separadas."* **Frank Hutchins, por la Coalición de Salvar el Control de Rentas**

Los planes an seguido avanzando pero nunguno para viviendas que los residentes puedan pagar y que tanto Newark necesita.

Peligro De La Converción de Condominios

Un numero de voceros expresaron su preocupación con lo que va a suceder con los inquilinos, a gente de bajos ingresos, si las rentas continuan aumentando, y lo unico que aparece para rentar son tan elevados los precios que la gente no lo pueden pagar.

> *"Yo vivo en los apartamentos de Forest Hills en el norte de Newark. Esto es un complejo grande en Newark, donde la necesidad para rentar una casa es horrible, dónde hay sobre 200 unidades vacias. Esto es el resultado de la converción de condominios. El que lo desarrolló tiene un gran problema con los taxes con la ciudad. La converción de condominios está desemplazando la gente y destabilizando la comunidad. Hay más de 5 o 6 aplicaciones para convertir condominios en Newark ahora mismo."* **Richard Cammarieri, Forest Hills Tenants Association**

El ejemplo ahora mismo está en Hoboken y Jersey City, donde la converción de condominios a costado la eliminación de miles de unidades para rentar y el asenso de rentas.

Un ejemplo dramtico reciente del efecto de converción de condominios es la sección de "Forest Hill Apartments," quien fué adquirida por uno de los que desarrollan condominios en Jersey City. El que lo adquirió le fué dado una rebaja de taxes por el Concilio de la Ciudad para convertir este moderado sistema de rentas de bajo costo en condominio de altas rentas en la parte del norte de Newark. Aproximadamente 480 unidades, 200 de las cuales son vacio.

> *"La ciudad no debe apoyar la converción de condominios dándole rebaja de taxes."* **Nancy Zak, HUD Tenant Coalicion**

Hay alrededor de más de 6 condominios planeados en la ciudad: 3 en el norte y tres en el area del sur.

Inquilinos residentes se han dado cuenta que la realización de conversión de condominios, a dañado el numero de apartamentos disponibles para el publico. Como dijo un vocero, "Parece ser que si la persona que rentara se convirtiera en crimen economico. A menos que tu seas dueño de algo, correo el riesgo de ser tratado como si no fueras humano."

Ironbound Voices is a project of the Ironbound Information Center. We believe that all people are entitled to income, food, clothing, housing, education, and health care. We will print articles about groups taking steps to make this belief a reality. We will also publish information about your legal and social service rights. This issue was published with the help of:

Lucy Cardarette
Bob Cartwright
Arnold Cohen
Rosa Conceição
Pat Danielak
Vic DeLuca
Filomena Marques
Lucy Millerand
Nydia Ortiz
Alfred Rendeiro
Edna Rodriguez
Juarez Santos
Nancy Zak

Subscribe

To The

Ironbound Voices

It's important to have a ***tri-lingual*** newspaper in Ironbound. We ask you to subscribe so we can pay the costs of printing and mailing. A subscription gets you a mailed copy of ***Ironbound Voices.***

Name ______________________________

Address______________________________

$5 for 10 issues..... $10 for 20 issues.....

$10 a year, Sustainer..... Donation.....

Ironbound Community Corporation
95 Fleming Ave.
Newark, N.J. 07105

NON-PROFIT ORG
U.S. POSTAGE
PAID
NEWARK, N.J.
PERMIT NO. 5366

Address Correction Requested.